

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### TRA

**AQUILA SVILUPPO S.p.A.**, in liquidazione con sede legale in L'Aquila, Via C. Mazzarino n. 100, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di L'Aquila 01603400662 in persona del Presidente del Collegio dei Liquidatori avv. Pasquale Ambrogio, in virtù dei poteri a lui conferiti dal Collegio stesso con delibera del ...  
(di seguito indicata come "Aquila Sviluppo" e/o "Locatore");

### E

**SELEX COMMUNICATIONS S.p.A.**, una Ssocieta'soggetta a Direzione e coordinamento di Finmeccanica Societa'per azioni, con sede legale in Genova, Via R. Pieragostini 80, C.F. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Genova 00808100010, in persona del suo Amministratore Delegato e legale rappresentante, Dr. Giancarlo Grasso, (di seguito indicata come "Selex" e/o "Conduttore")

Aquila Sviluppo e Selex nel prosieguo sono definite congiuntamente le "Parti".

### Premesso che

a) in data 19 luglio 2006 Aquila Sviluppo e Selex hanno sottoscritto un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione del complesso immobiliare, di proprietà di Aquila Sviluppo, sito in L'Aquila, Località Boschetto di Pile, per complessivi mq. 5140 ca.;

b) a seguito del sisma che ha colpito la provincia de L'Aquila nell'aprile 2009 la porzione di cui sopra e'risultata gravemente

12  
cu

danneggiata e per lungo tempo inagibile, necessitando di ingenti e radicali interventi di recupero;

**c)** al fine di consentire comunque la prosecuzione parziale dell'attività produttiva da parte di Selex, Aquila Sviluppo ha autorizzato la concessione in comodato a quest'ultima di altri locali siti all'interno dello stesso complesso immobiliare;

**d)** perdurando l'inagibilità della porzione locata ed in ragione delle tempistiche necessarie per il completamento dei lavori di recupero, Selex ha manifestato l'intenzione di poter disporre di spazi più ampi, tali da consentire la ripresa completa della propria attività e di cui poter disporre sulla base di un rapporto contrattuale di maggior durata e stabilità, pertanto a titolo oneroso;

**e)** Aquila Sviluppo ha manifestato la propria disponibilità a concedere in locazione a Selex, sempre all'interno del complesso immobiliare predetto, aree idonee a soddisfare le esigenze di quest'ultima;

Tutto ciò premesso, costituente, insieme agli Allegati, parte integrante del presente contratto di locazione (di seguito definito come "Contratto"), le Parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1 – Oggetto**

Il Locatore concede in locazione alla Selex, che accetta, una superficie di circa mq. 3254 (di seguito definita "unità immobiliare") posta all'interno del complesso immobiliare sito in L'Aquila, località Boschetto di Pile, meglio identificata nella planimetria allegata sotto la lettera A);

Il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato l'unità immobiliare e di averla trovata in normale stato di conservazione, rispondente alle proprie esigenze ed esente da vizi o difetti che potrebbero incidere sulla sua funzionalità o arrecare danni al Conduttore, di conoscerne la destinazione d'uso e di accettarla nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, impegnandosi a mantenerla e riconsegnarla al termine della locazione in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

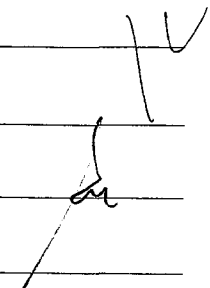
#### **Art. 2 – Durata**

La durata della locazione è stabilita in anni sei, con inizio dal 1 Giugno 2010 per terminare il 31 Maggio 2016. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, con le limitazioni, per il Locatore di cui all'art. 29 della legge citata in caso di primo rinnovo. E' concessa al Conduttore la facoltà di recedere dal Contratto in qualsiasi momento, anche parzialmente, con un preavviso scritto di almeno mesi 6 (sei), da inviare al Locatore a mezzo lettera raccomandata a.r.

#### **Art. 3 – Destinazione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare viene concessa esclusivamente per un uso industriale, con divieto di mutamento di tale destinazione, anche con riferimento a quanto disposto dal D.M. 24135 del 20/11/1996 che le Parti dichiarano di ben conoscere.

La Conduttrice dichiara espressamente che l'unità immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori: la

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

dichiarazione espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli articoli 34 e 35 della legge 392 del 1978.

#### **Art. 4 – Canone**

Il canone viene concordemente e liberamente convenuto tra le Parti nella misura di € 14.750 (quattordicimilasettecentocinquanta/00) mensili + IVA, pari a €. 177.000 (centosettantasettemila/00) + IVA annui.

Il canone annuo sarà pagato dal Conduttore in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate, tutte di uguale importo, che dovranno essere corrisposte entro il giorno cinque del primo mese del trimestre a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario indicato dal Locatore, a fronte di presentazione di regolare fattura da parte di quest'ultimo.

La Società locatrice opta per il regime di imponibilità IVA ai sensi dell'Art. 10, punto 8, del D.P.R. 633/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Per patto espresso ed essenziale il canone di locazione verrà aggiornato, a partire dal secondo anno di validità del Contratto e per ogni eventuale anno successivo, sulla base delle variazioni dei prezzi rilevata dall'ISTAT nella misura massima consentita dalla normativa vigente al momento, attualmente pari del 75% dell'intera variazione, senza necessità di ulteriore comunicazione che, all'occorrenza, si intende comunque formulata ora per allora con la sottoscrizione del presente Contratto.

#### **Art. 5 – Assicurazione**

Il Conduttore si impegna ad assicurare l'unita'immobiliare con idonea polizza "rischio locativo" a copertura di eventuali danni derivanti dall'utilizzazione della stessa.

#### **Art. 6 – Migliorie e modifiche**

E' fatto divieto al Conduttore di apportare all'unita' immobiliare aggiunte, migliorie e modifiche senza il preventivo consenso scritto del Locatore, che non potra'essere irragionevolmente negato. Aquila Sviluppo si impegna a tale proposito a prestarsi, ove richiesto dal Conduttore e/o necessario per legge, per la presentazione di istanze concessorie/autorizzative alle competenti autorita' relativamente ad interventi per i quali abbia gia'espresso il consenso.

Al termine della locazione l'unita'immobiliare dovra'essere riconsegnata al Locatore libera da persone e cose, con facolta' di Aquila Sviluppo di richiedere la riduzione in pristino stato della stessa qualora non preferisca che le aggiunte, migliorie e modifiche apportate e non amovibili restino a beneficio dell'unita'immobiliare senza diritto alcuno per il Conduttore ad indennizzo o rimborso di sorta.

Resta inteso che il Locatore dichiara di essere a conoscenza e di dare espressamente il proprio consenso ai lavori di adeguamento che il Conduttore dovra'effettuare nell'unita' immobiliare al fine di renderla idonea ad ospitare le attivita' che intende svolgere nella stessa.

#### **Art. 7 – Uso della facciata dell'unita'immobiliare**

Ogni installazione di targhe, insegne o simili sulle facciate dell'unita'immobiliare dovra' essere autorizzata per iscritto dal Locatore.

**Art. 8 – Riparazioni e manutenzioni**

Restano a carico, onere e responsabilità del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento dell'unità immobiliare a normative vigenti e future. Le modalità degli interventi saranno concordate di comune accordo tra le Parti.

**Art. 11 – Sublocazione e Cessione Contratto**

E' espressamente vietata al Conduttore la sublocazione dell' unità immobiliare, totale e/o parziale, nonché la cessione del Contratto a terzi; la violazione di tale clausola comporterà la risoluzione per patto espresso del presente Contratto. Non costituisce sublocazione ed e' quindi liberamente consentita la messa a disposizione dell'unità immobiliare, a qualsiasi titolo, a società facenti parte dello stesso Gruppo societario del Conduttore.

**Art. 12 – Deposito cauzionale**

Le Parti si danno atto che il Locatore potrà richiedere al Conduttore un deposito cauzionale, anche a mezzo polizza fideiussoria, per un importo pari a tre rate del canone; la polizza verrà annullata, ovvero il deposito verrà restituito, maggiorato degli interessi legali nel frattempo maturati, alla riconsegna dell'unità immobiliare ad Aquila Sviluppo, previa verifica dello stato della stessa e dell'adempimento degli obblighi contrattuali relativi.

**Art. 13 – Spese registrazione contratto**

Le spese di registrazione del presente Contratto sono a carico del Conduttore, così come le spese di bollo e quietanza sono ad esclusivo carico della parte Conduttrice. L'onere della registrazione del

presente contratto e dei successivi rinnovi è posto a carico del Locatore.

#### **Art. 14 – Rinvio**

Per quanto non previsto dal presente Contratto si fa riferimento alla legislazione vigente in materia di locazioni, segnatamente la legge 392 del 1978, ed alle disposizioni del Codice Civile.

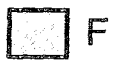
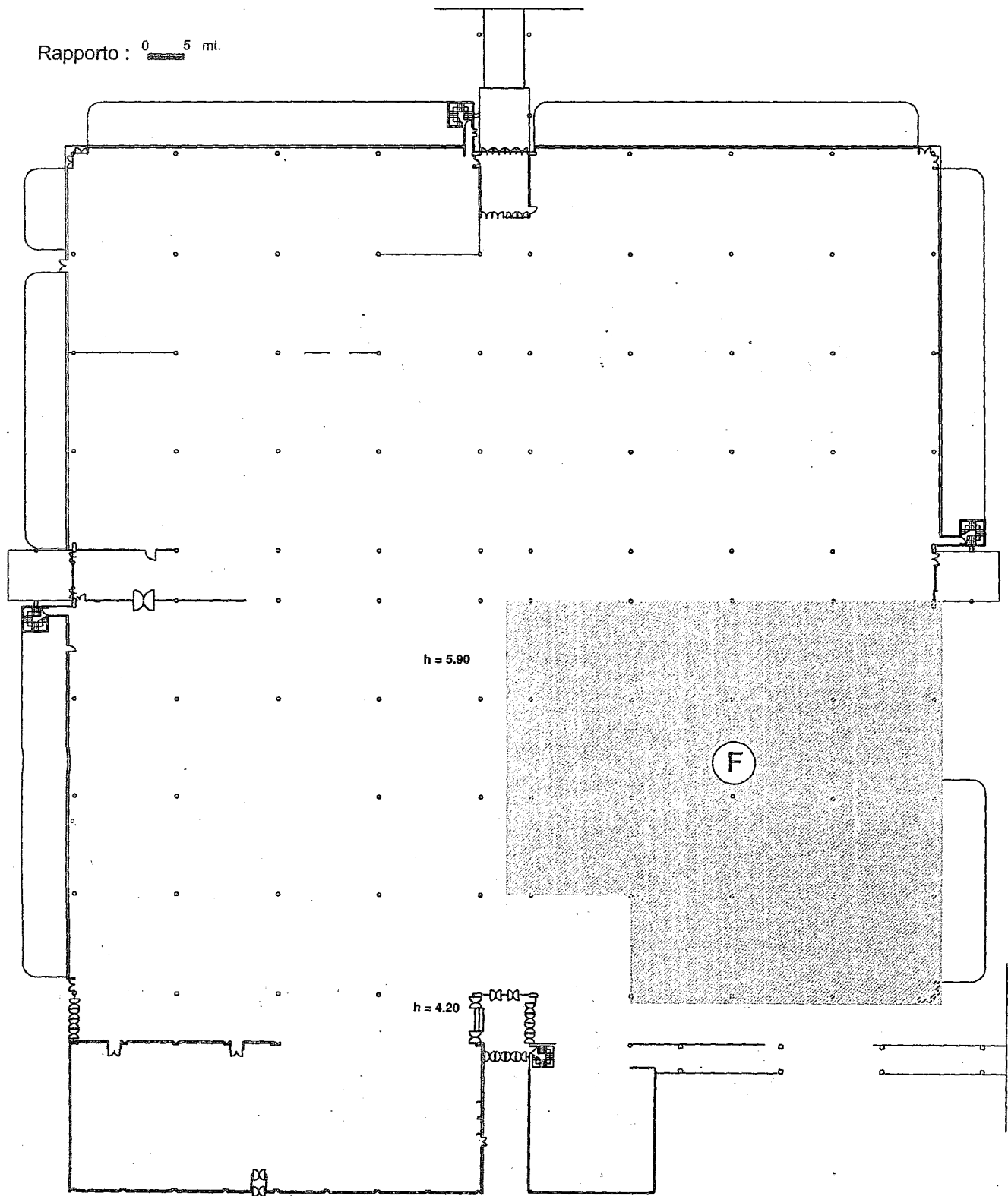
#### **Art. 14 – Dati sensibili**

Con riferimento alla legge n. 196 del 2003 le Parti si danno reciproca autorizzazione a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione a qualsiasi esigenza e/o adempimento derivante dal presente Contratto di locazione.

#### **Art. 15 – Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione ed applicazione del presente Contratto le Parti espressamente convengono che competente a decidere sarà il Foro di Roma, con esclusione di qualsiasi altro Foro. In ogni caso, prima della proposizione del giudizio, le Parti si impegnano, concordando che ciò costituirà condizione di procedibilità del giudizio stesso, ad avviare obbligatoriamente un tentativo di conciliazione tra i rispettivi vertici societari : a tale scopo la Parte interessata deve inviare all'altra una comunicazione ove espone i motivi della controversia e richiede un incontro, da tenersi entro i successivi dieci giorni lavorativi: trascorso inutilmente tale periodo , ovvero non essendo stato raggiunto in tale incontro un accordo conciliativo, la Parte che ha dato impulso al tentativo sarà libera di adire il Foro competente.

Rapporto : 0 5 mt.



Piano Terra - SELEX

Superficie commerciale coperta circa mq. 3.254,28



04/08/2010

RICEVUTA DEL FILE

In data 04/08/2010 alle ore 13:47 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n.10080413475236489 il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: aquilasv.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: 00808100010

Cognome e nome o denominazione: SELEX COMMUNICATIONS SPA.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 157,72

Sarà resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

04/08/2010

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPGE UT GENOVA 2

In data 04/08/2010 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle  
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di  
locazione n.148 serie 3T trasmesso con protocollo utente AQUILASVILUPPO da:  
Codice fiscale: 00808100010

Cognome e nome o denominazione: SELEX COMMUNICATIONS SPA

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 15/06/2010  
relativo alla locazione di immobile  
ubicato nel comune di L'AQUILA (AQ),  
LOCALITA' BOSCHETTO DI PILE

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,

durata dal 15/06/2010 al 14/06/2016

corrispettivo annuo euro 177.000

importo dovuto per la registrazione euro 67 (Intera durata)

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

| Num.ord. | Codice Fiscale | Ruolo | Num.ord. | Codice Fiscale | Ruolo |
|----------|----------------|-------|----------|----------------|-------|
| 1        | 01603400662    | A     | 2        | 00808100010    | B     |

(A) locatore (B) conduttore (\*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente  
bancario presso Azienda 06175 CAB 01421  
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Imposta di registro | 67     |
| Imposta di bollo    | 90,72  |
| -----               |        |
| Totale              | 157,72 |

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto  
Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

04/08/2010

Elenco dei contratti di locazione acquisiti e registrati contenuti nel file  
aquilasv.ccf, ricevuto in data 04/08/2010 e autenticato dall'utente:

Codice fiscale: 00808100010

Cognome e nome o denominazione: SELEX COMMUNICATIONS SPA.

Protocollo di ricezione del file: 10080413475236489.

In data 04/08/2010 presso l'Ufficio delle Entrate di DPGE UT GENOVA 2 (TLH) e'  
stato registrato un contratto di locazione.

(Importi espressi in euro)

| Numero<br>Protocollo | Cod. Fiscale<br>Locatore | Cod. Fiscale<br>Conduttore | Numero<br>Registr. | Importo |
|----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------|
| AQUILASVILUPPO       | 01603400662              | 00808100010                | 148                | 157,72  |